

旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等

事業者選定プロポーザル

審査講評

令和5年3月

旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る

事業者選定委員会

1	事業概要	2
(1)	事業名	2
(2)	事業手法.....	2
(3)	事業期間.....	2
2	経緯.....	3
3	事業者選定方法	4
(1)	審査及び選定概要	4
(2)	選定委員会の構成.....	5
4	審査の経緯及び結果	6
(1)	参加資格確認	6
(2)	技術提案書審査.....	6
(3)	選定結果.....	7
5	審査の講評.....	8
(1)	審査の総評	8
(2)	応募者別の講評.....	8
(3)	優先交渉権者に対する選定委員会からの要望	8

1 事業概要

(1) 事業名

旧羽田旭小学校敷地活用事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業手法

本事業に当たり、区と事業者は、本事業の対象地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に基づく一般定期借地権設定契約を締結する。区は、事業者に対象地を貸し付け、事業者は、区に土地賃借料を支払う。

本事業に関する建物等は事業者が整備し、産業支援施設は、維持管理及び運営を事業者が行い、（仮称）コミュニティセンター羽田旭（以下、（仮称）CC 羽田旭、という）は区と事業者が借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約を締結し、区は、事業者から建物（グラウンド等を含む）を賃借し、運営する。

(3) 事業期間

定期借地権設定契約締結の日（産業支援施設または（仮称）CC 羽田旭のいずれかの供用開始日）から 50 年間とする。

2 経緯

優先交渉権者決定までの主な経緯は、下表のとおりである。

表 1 事業者選定プロポーザル経緯

内容	日程
募集要項の公表	令和4年5月31日（火）
現地見学会（第1回）の実施	令和4年6月10日（金）
参加予定表明書の提出期限	令和4年6月24日（金）
質疑応答（第1回）の回答	令和4年7月20日（水）
参加資格確認の提出期限	令和4年7月29日（金）
現地見学会（第2回）の実施	令和4年8月25日（木）
質疑応答（第2回）の回答	令和4年10月3日（月）
技術提案書の提出期限	令和4年11月2日（水）
面接審査の実施	令和4年12月7日（水）

3 事業者選定方法

(1) 審査及び選定概要

本事業の事業者選定方法は、公募型プロポーザル方式を採用し、下図のとおり参加資格確認及び技術提案書審査の二段階で審査を実施した。

参加資格確認は、応募者が提出した書類に基づき、参加資格を審査した。

技術提案書審査は、応募者が提出した提案書に基づき、審査基準に示す基礎的事項の適合状況を審査する基礎審査と、提案内容を審査する内容審査を実施した。内容審査は、提案内容を書類上で審査する書類審査と、提案内容を直接、面接によって確認する面接審査を実施した。

なお、審査に当たっては、応募者の事業者名等を伏せ、書類等の受付番号（112 番、140 番）とし、全ての審査を行った。

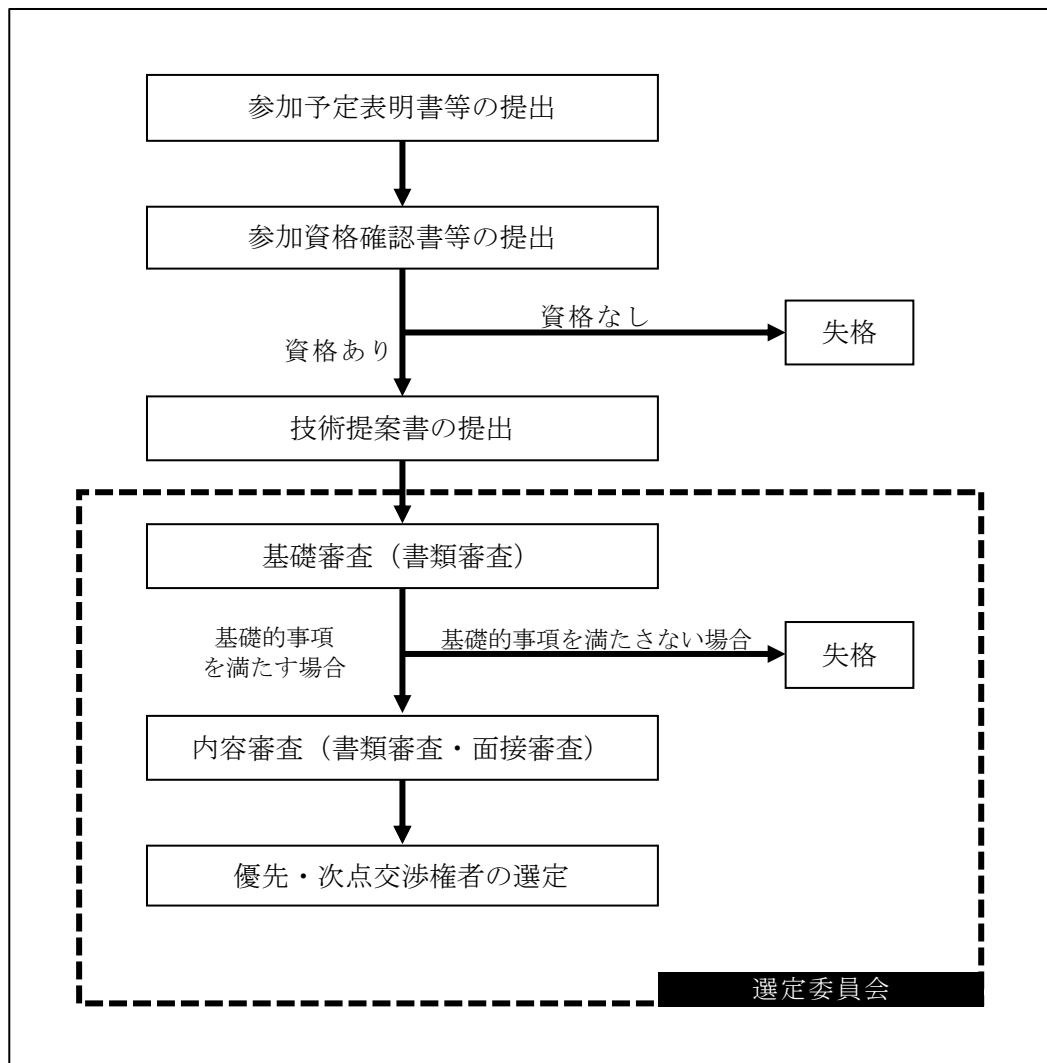


図 1 審査フロー

(2) 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、下表のとおりである。(敬称略)

表 2 選定委員会の構成

役職名	氏名・所属	
委員長	大田区企画経営部施設整備担当部長	
副委員長	瀬田 史彦	東京大学大学院准教授
委員	溝口 周二	宇都宮大学幹事、横浜国立大学大学院名誉教授
委員	鵜殿 裕	株式会社日本経済研究所 地域・産業本部 上席研究主幹
委員	金 志煥	金公認会計士事務所所長
委員	大田区地域力推進部地域力推進課長	
委員	大田区産業経済部産業振興課長	

4 審査の経緯及び結果

審査は、「旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル優先交渉権者選定基準（大田区・令和4年7月）」に基づき実施した。

(1) 参加資格確認

令和4年7月29日（金）までに、三菱商事都市開発株式会社を代表企業とする応募グループとミサワホーム株式会社を代表企業とする応募グループの2者から参加資格確認書類の提出があり、全応募者に参加資格があることを確認した。

(2) 技術提案書審査

提出期限の令和4年11月2日（水）までに、参加資格確認書類を提出した2者から技術提案書の提出があった。

① 基礎審査（書類審査）

基礎審査を実施し、全応募者が基礎的事項を満たしていることを確認した。

② 内容審査（書類・面接審査）

基礎審査を合格した者に対し、内容審査を定性的・定量的項目に分け実施した。定性的項目の評価は、選定委員が書類・面接審査により、審査項目を5段階で評価した。定量的項目の評価は、「土地貸付料」及び「(仮称) CC 羽田旭賃料」については、募集要項に示す下限額または上限額を基準とし、提案金額が下限額以上または上限額以下となるにつれて高得点となるように評価した。「既存建物取壊し費用」については、提案金額が募集要項に示す概算金額以下かどうかにより評価した。

③ 総合評価

応募者の得点は、定性的項目と定量的項目の得点を合計して算定した。各審査項目の内容、配点及び各応募者の得点は下表のとおりである。

表 3 配点及び各応募者の得点

項目	審査項目	配点	得点	
			三菱商事都市開発(株) (112番)	ミサワホーム(株) (140番)
定性的項目	全体計画等	40	23.90	28.48
	提案事項	40	25.56	30.18
	まちづくり 地域貢献	10	6.25	8.14
定量的項目	経費	10	7.80	8.72
合計		100	63.51	75.52

(3) 選定結果

最も高い得点を獲得したミサワホーム株式会社を代表企業とする応募グループを優先交渉権者に、次に高い得点を獲得した三菱商事都市開発株式会社を代表企業とするグループを次点交渉権者に選定した。

表 4 選定結果

区分	応募者名	
優先交渉権者	代表企業	ミサワホーム株式会社
	協力企業	株式会社松村組
		株式会社類設計室
		株式会社トヨタエンタプライズ
		東急住宅リース株式会社
	プライムライフテクノロジーズ株式会社	
次点交渉権者	代表企業	三菱商事都市開発株式会社
	協力企業	計 3 社

5 審査の講評

(1) 審査の総評

応募者から、製造業の現状や周辺地域の状況を踏まえ、本事業の目的に適合する優れた提案がなされた。製造業の操業環境確保、区民サービス、防災機能の向上が期待されるとともに、財政負担の平準化や整備費の削減も考慮された提案であり、公民連携事業として民間事業者のアイデアやノウハウが十分に活用されていた。

限られた時間での応募者の提案に対し、敬意を払うとともに深く感謝申し上げたい。

(2) 応募者別の講評

① 優先交渉権者

産業支援施設は、工場アパートとともに住宅や店舗等のものづくり関係者の生活環境の支援を含む提案であり、操業環境の確保を幅広く捉えていた。

(仮称) CC 羽田旭は、エネルギー供給源の多様化や地表面の液状化対策等により地域防災力の向上が期待できる提案であった。

また、ものづくり教育との連携や現場見学・ワークショップの実施等の地域交流に加え、入居者の町会加入や積極的な建設作業員の周辺地域における雇用、維持管理業務の区内事業者への発注等により、周辺地域のまちづくりや経済への波及が高く期待できる提案であった。

しかし、提案には試行的で実現性や継続性が課題となる内容が含まれ、事業の実施に当たっては、課題の解消に向けた十分な検討が必要と考えられる。

② 次点交渉権者

産業支援施設は、損益分岐点が安全側に設定された工場アパートで、将来の不確実性に対応できる提案であった。

(仮称) CC 羽田旭は、産業支援施設との一体性の確保や、グラウンドの近接配置により利用者の利便性や環境を意識した提案であった。また、試作品の展示イベント等により産業と地域の交流の促進を図るとともに、防災訓練への参画等による地域防災力の向上にも配慮されていた。

しかし、周辺地域への経済波及効果やモニタリング体制について、長期の公民連携事業であることを踏まえた具体的な提案や、事業譲渡後の事業継続性を担保する方法が具体的に示されるとより高い評価に繋がったと思われる。

(3) 優先交渉権者に対する選定委員会からの要望

本事業の実施に当たり、優先交渉権者は、区と事業契約を締結し、提案事項を確実に履行するとともに、本事業をより良いものとするため、特に次の点に配慮することを要望する。

① 事業運営の継続性

- ・ 事業期間が 50 年間と長く、事業期間中に事業環境が大きく変化する可能性もあるため、環境の変化に十分に対応できる安定的な運営システムを構築するとともに、まちづくりの一端を担う強い意思を持って事業運営に当たること。
- ・ 事業期間中に協力企業を変更する場合は、区と協議の上、提案事項や事業コンセプトが継続できる体制を担保し、利用者や近隣住民等に影響が及ぶことがないようにすること。

② 提案事項の実現性担保

- ・ 継続性や実現性等に留意が必要な試行的提案が含まれている。提案事項の確実な履行に向け、定性的・定量的の両面からモニタリングを実施し、責任を持って主体的に事業を実施すること。また、事業環境の変化等により、試行的提案の前提が変化した場合においても、区と協議し、継続性や実現性等の担保を図ること。

③ 製造業の操業環境の確保

- ・ リビングスタジオは、ものづくり関係者の継続的な入居を実現し、安定的に事業を実施するとともに、区民サービスや防災機能の向上に配慮すること。
- ・ 生活利便施設は、周辺環境の現状と将来動向を見据え、ものづくり関係者や近隣住民等の利便性や生活環境が向上するよう、継続的に運営すること。

④ 区民サービス・防災機能の向上

- ・ 入居者の町会加入とともに、地域住民等との協働を図る取組みを積極的に計画し、継続的に実施すること。
- ・ 災害発生時は、速やかに避難所を開設できる体制を構築し、避難者等が安心して継続的に利用できるようにするとともに、避難所運營業務に積極的に協力すること。

⑤ 財政負担の平準化及び整備・維持管理費の削減

- ・ 要求水準の順守と事業費の合理化を常に意識、検討し、財政負担の軽減に配慮すること。
- ・ 財政負担の平準化及び整備・維持管理費の削減について、技術革新等新たな技術による効果が期待できる場合は、積極的に区と協議し、採用を検討すること。

⑥ 施設整備

- ・ グラウンドは、降雨・降雪後の円滑な利用に向け、計画・運営の両面から十分に検討し、整備すること。
- ・ 脱炭素社会の実現に向け、環境負荷の低減や廃棄物削減に向けた提案を積極的に実施すること。

- ・ 避難者の受入施設となる（仮称）CC 羽田旭と産業支援施設のアクセス性を十分に確保し、災害発生後の避難所運営が円滑に実施できるようにすること。
- ・ 水害発生時に避難者を確実に受入れるため、受入施設は浸水想定面以上への配置を検討すること

⑦ 地域環境への配慮

- ・ 周辺道路の渋滞発生を抑制するよう計画すること。また、敷地内の駐車場は需要に応じて駐車台数を変更できるよう計画し、周辺道路に悪影響を与えることがないよう計画すること。
- ・ 事業期間中における地元雇用や物資調達等を通じて、周辺地域の長期的な経済循環に貢献するよう計画すること。